

关中平原城市群 2019年区域仓储市场分析报告

西安、咸阳成核心，市场发展迎黄金机遇

导读：关中平原城市群以西安为中心，包括陕西省的5市5（区）县，山西省的3市6（区）县，甘肃省的2市5（区）县，呈现东西带状分布。关中平原城市群地处中国内陆中心，是亚欧大陆桥的重要核心支点，一带一路综合战略中心，是西部地区面向东中部地区的重要门户。近年来，在国家纲领性文件和指导性文件的驱动下，我国政策层面建立了包括交通枢纽建设、产业布局优化、教育、互联互通等方面的关中平原城市群发展规划和行动计划，极大地促进了关中平原城市群仓储业的建设发展。为了帮助大家更好的了解关中平原城市群仓储市场情况，物联网云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台实时在线数据，全面梳理总结关中平原城市群的仓储市场特点、仓储市场数据（仓储面积，仓库空置率，租金水平）及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。

一、城市群仓储市场发展背景

（一）城市群区位：区位优势显著

地处我国内陆中心，是亚欧大陆桥的重要支点，是西部地区面向东中部地区的重要门户。贯通西部地区的南北通道和新亚欧大陆

桥在此交汇，以西安为中心的“米”字型高速铁路网、高速公路网逐步完善，国际枢纽机场和互联网骨干直联点建设加快，全国综合交通物流枢纽地位逐渐凸显。

关中平原城市群区位与交通分布图

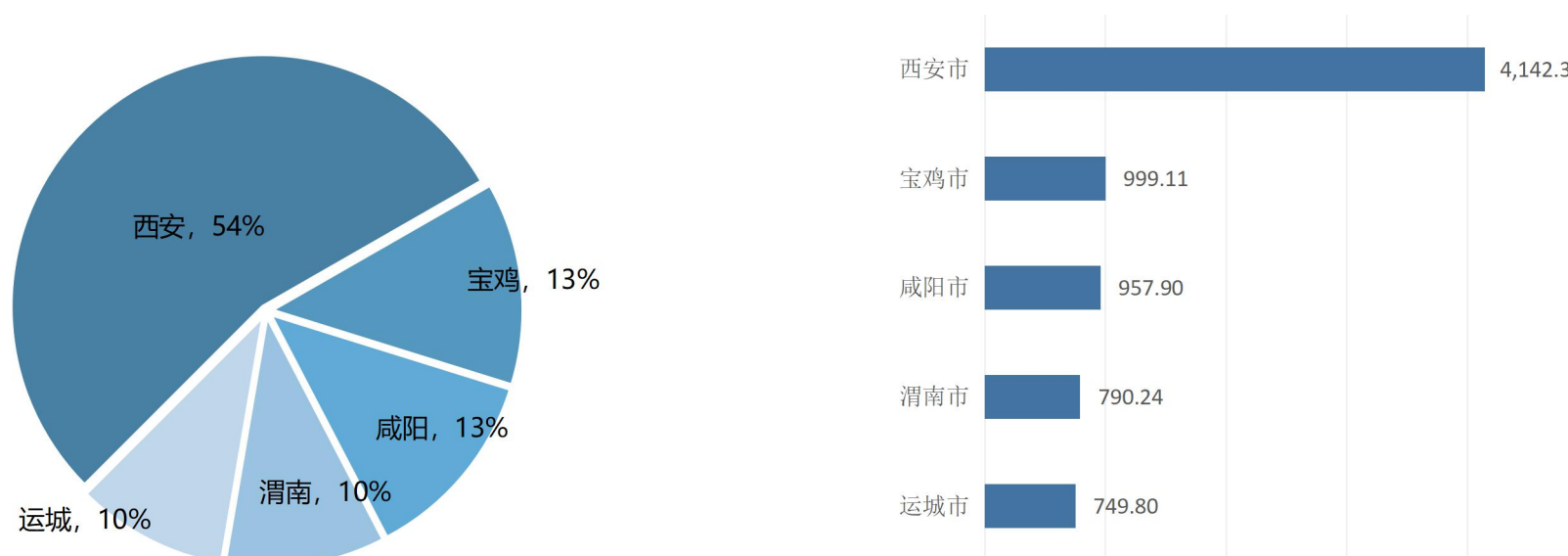


图片来源：物联网云仓

(二) 经济实力：西部第二大城市群，GDP 总量占全国 2.17%

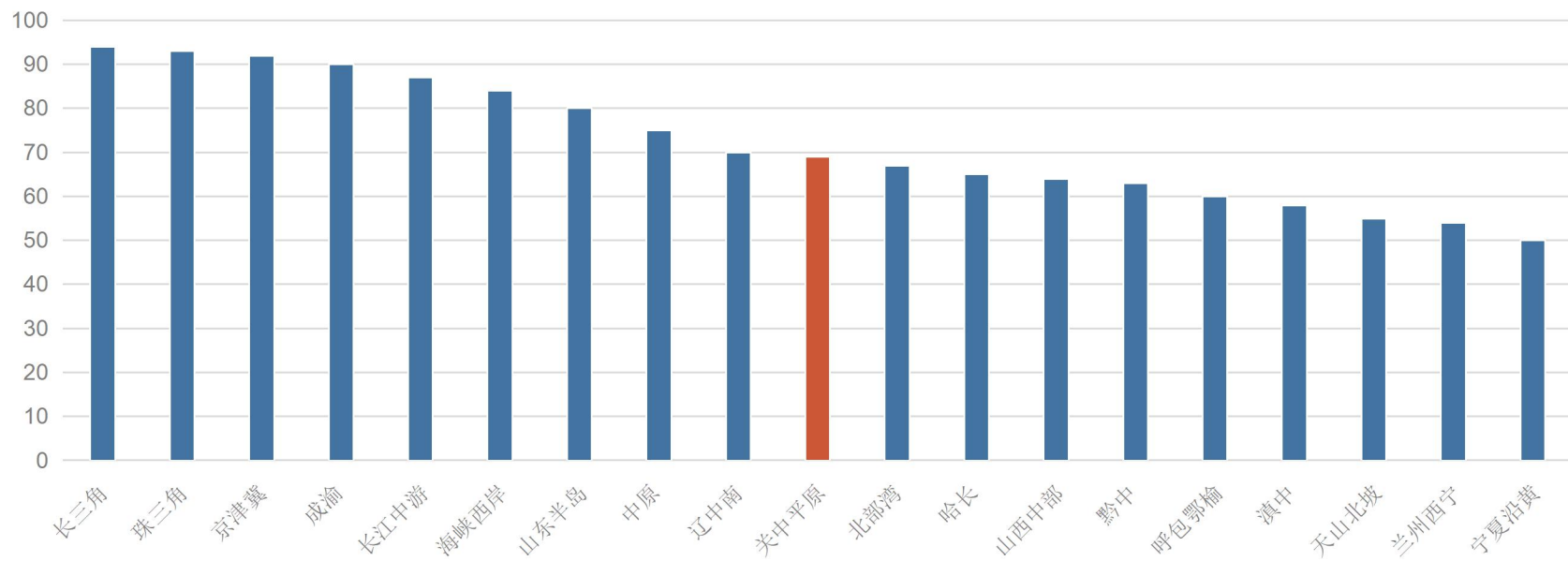
据国家统计局数据显示，2019 年上半年关中平原城市群 GDP 总额约为 9,798.28 亿元，占全国 2019 年上半年 GDP 总量的 2.17%。就全国范围来看，据恒大研究院 2019 年中国城市群排行榜显示，关中平原城市群位居 2019 年城市群发展潜力指数第 10 名，紧靠辽中南城市群之后，是西部第二大城市群。

(2019 年上半年关中平原城市群 GDP 总额 Top5 (单位：亿元))



数据来源：各城市统计局，物联网云仓整理

2019年中国城市群发展潜力指数



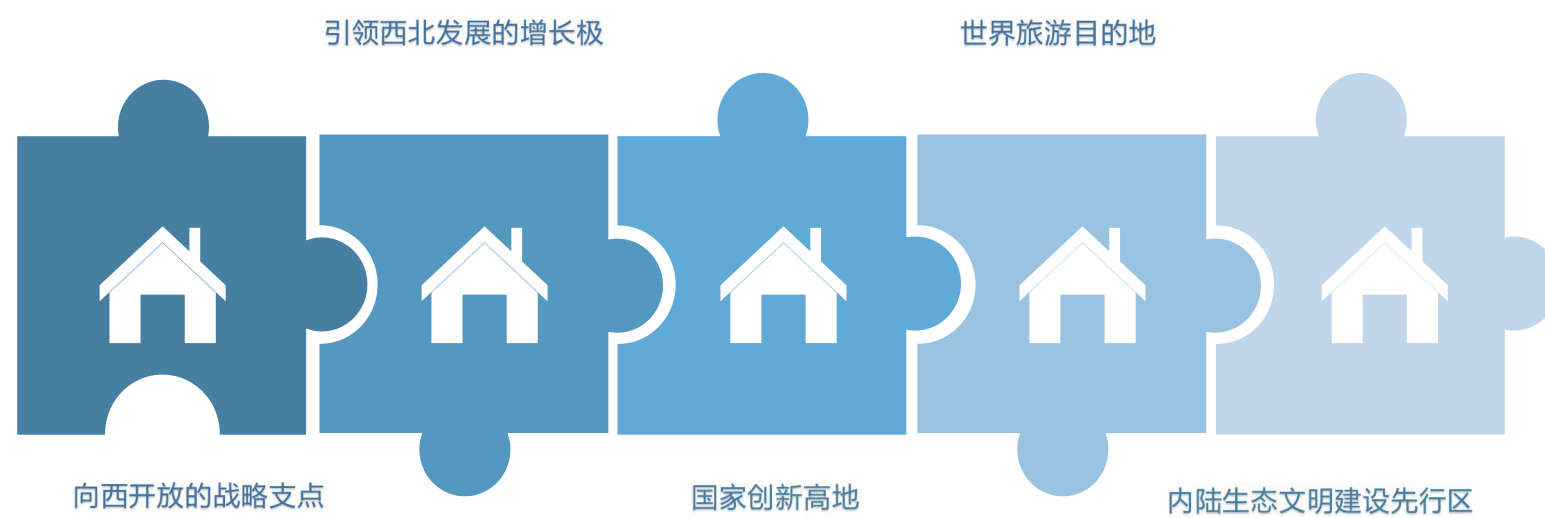
数据来源：恒大研究院

(三) 产业发展：现代产业体系完备，产业结构正在迈向中高端

关中平原城市群工业体系完整，产业聚集度高，是全国重要的装备制造业基地、高新技术产业基地、国防科技工业基地。航空、航天、新材料、新一代信息技术等战略性新兴产业发展迅猛，文化、旅游、物流、金融等现代服务业快速崛起，产业结构正在迈向中高端。西北唯一的自由贸易试验区和一批国家级产业园区，为现代产业发展提供了重要平台和载体。

(四) 城市群定位：向西开放的战略支点，引领西北地区发展的重要增长极

根据《关中平原城市群发展规划（2017—2035年）》指出，关中平原城市群的战略定位为向西开放的战略支点、引领西北地区发展的重要增长极、以军民融合为特色的国家创新高地、传承中华文化的世界级旅游目的地、内陆生态文明建设先行区。



图片来源：物联云仓

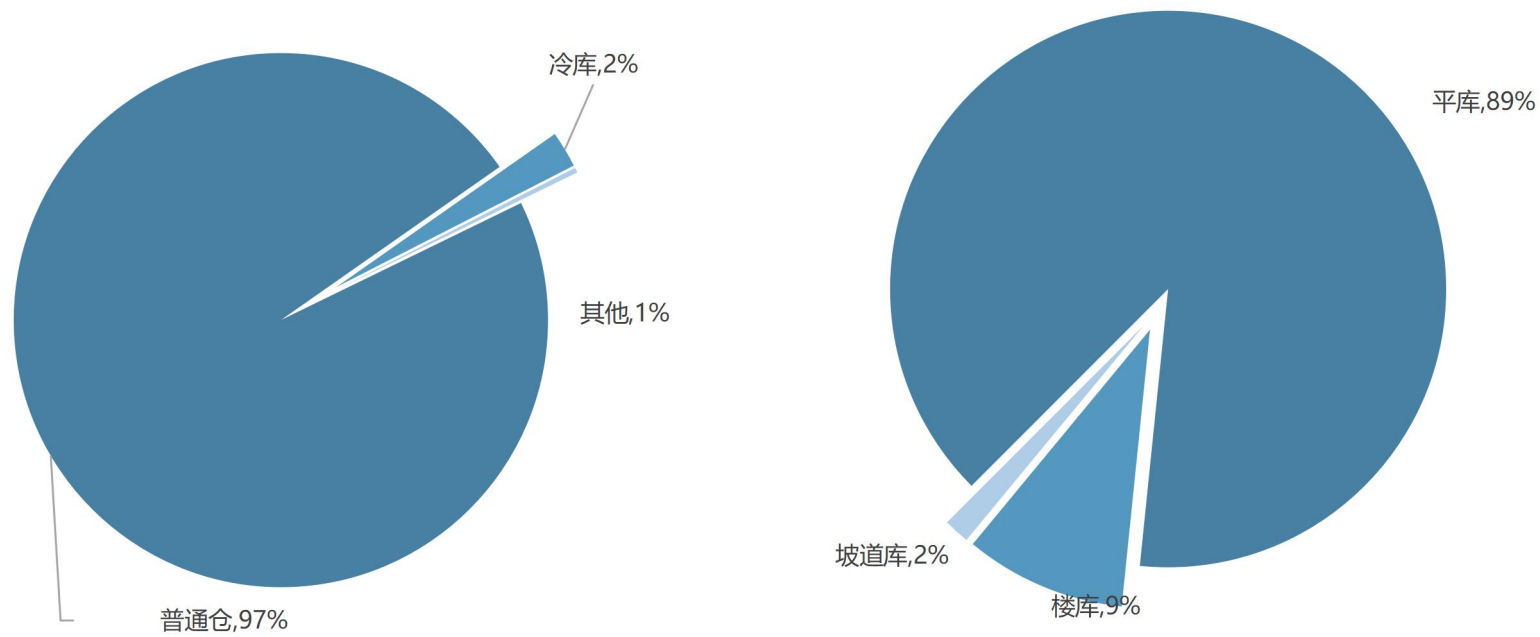
二、关中平原城市群仓储市场发展现状

(一) 仓库结构和资源分布情况

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年11月，关中平原城市群在线仓库总面积为1,205万平方米，其中，普通仓面积达1,175

万平米，约占总面积的 97.49%，冷库面积为 26 万平米，约占总面积的 2.20%。

2019 年关中平原城市群仓库结构



数据来源：物联网云仓

根据物联网云仓在线仓库数据显示，关中平原城市群各城市中，西安、咸阳仓库面积有着绝对优势，约占关中平原城市群仓库总面积的 96.38%。截至 2019 年 11 月，关中平原城市群仓库资源分布最多的城市前五个分别是西安（924 万平米）、咸阳（237 万平米）、宝鸡（16 万平米）、渭南（13 万平米）、临汾（6 万平米）。

2019 年关中平原城市群重点城市仓储资源情况

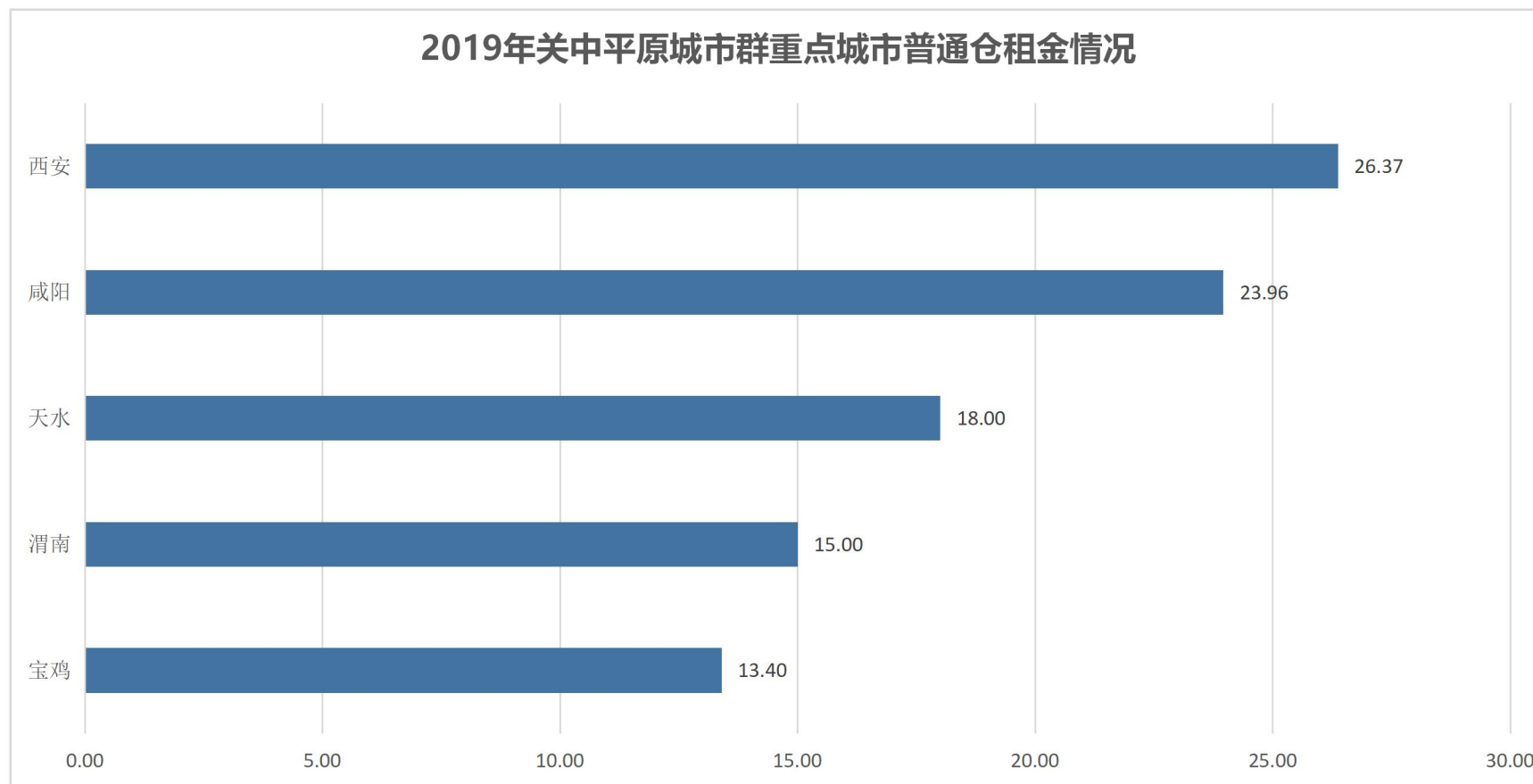


数据来源：物联网云仓

(二) 仓库租金分析

1. 关中平原城市群普通仓租金分析

根据物联网云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，关中平原城市群普通仓平均租金为 25.37 元/m²·月。其中，西安，咸阳普通仓租金较其他城市高，均超 20 元/m²·月，宝鸡普通仓租金相对降低，为 13.40 元/m²·月。



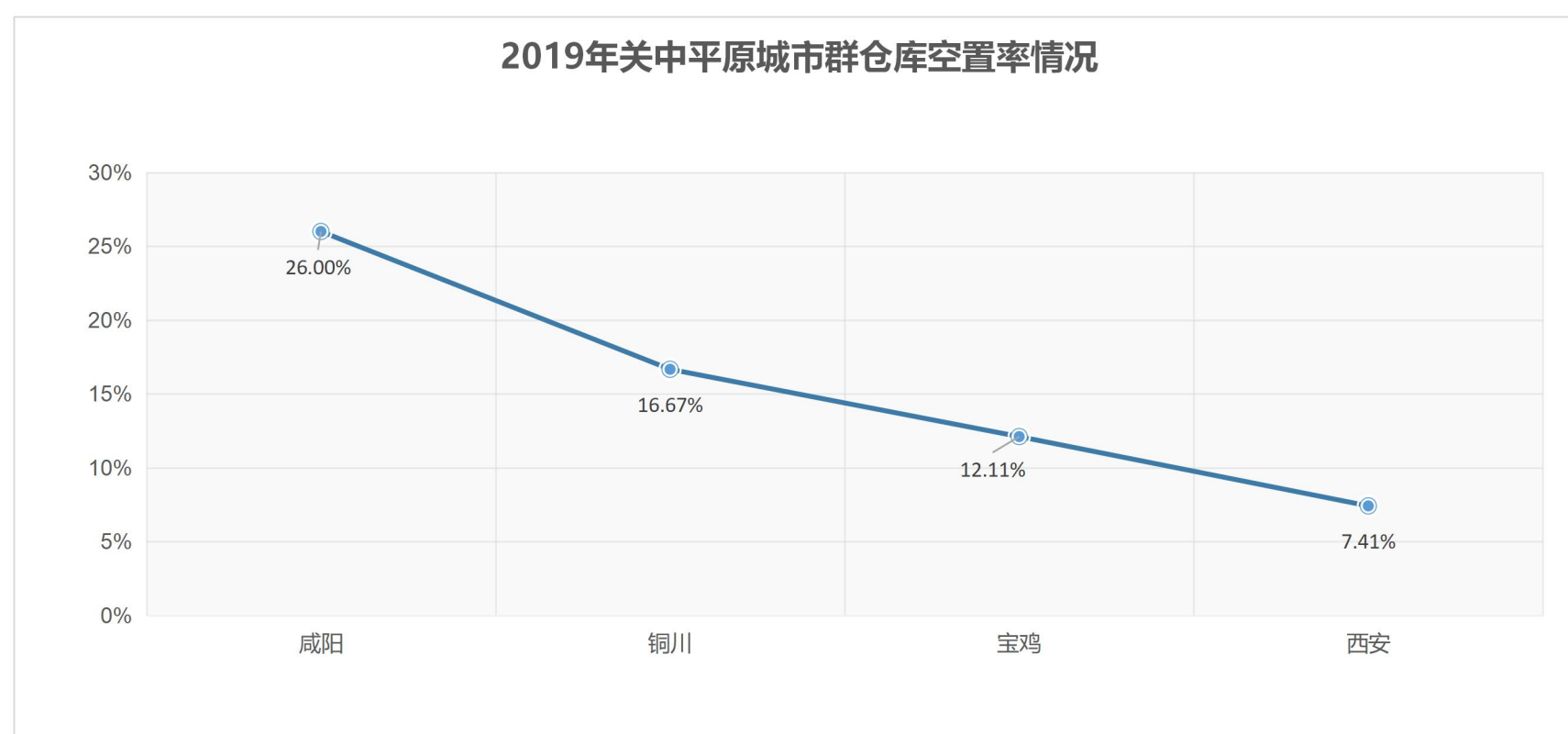
数据来源：物联云仓

2. 关中平原城市群冷库租金分析

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年11月，关中平原城市群冷库平均租金为87.00元/㎡·月。当前关中平原城市群冷库资源分布相对集中于西安、运城地区，其中西安冷库平均租金为87.00元/㎡·月，运城冷库平均租金为80.00元/㎡·月。

(三) 关中平原城市群仓库空置率分析

根据物联云仓平台在线数据显示，截至2019年11月，关中平原城市群仓库平均空置率为12.64%。其中，咸阳仓库空置率较高，为26.00%，西安仓库空置率较低，为7.41%。据物联云仓城市经理调研，随着近年来陕西的仓库逐渐外移，导致城配运输成本上升，绕城附近仓库迎来上涨期，但空港附近仓库由于没有相应产业支撑，招商仍然比较困难。而甘肃地区则随着政府对老旧不合规仓库的拆迁，标准仓库迎来了良好的发展机遇，高标仓供不应求。



数据来源：物联云仓

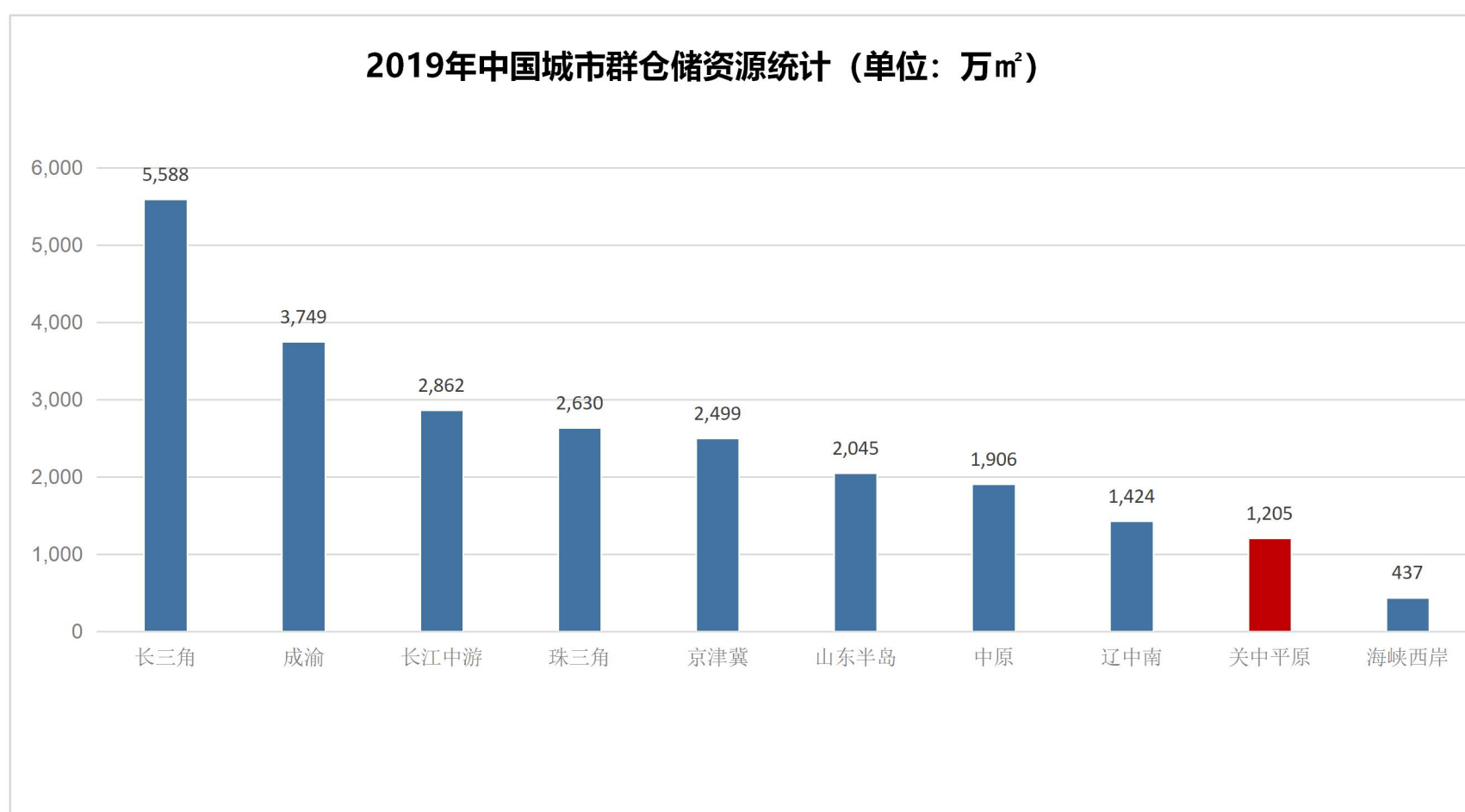
三、关中平原城市群仓储市场发展特点

(一) 西安、咸阳成核心，对次级城市辐射带动作用有限

从以上数据可见，无论是从经济水平、仓库资源还是仓库租金来看，西安、咸阳地区相比关中平原城市群其他城市独高一筹。但是从近年发展情况来看，虽然两地仓储业的发展相比往年发展放缓，但是关中城市群内其他次级城市仓储业和西安、咸阳仓储业水平的差距依然较大。从侧面反映出，西安、咸阳仓储业对城市群内次级城市仓储业辐射带动作用并不强。

(二) 与东部城市群仓储业发展水平相比，关中平原城市群发展水平尚有差距

据物联云仓在线仓库数据显示，当前关中平原城市群仓储资源约为 1,205 万 m^2 ，相比长三角、珠三角、京津冀、山东半岛城市群仓储资源规模较少，而与西部成渝城市群仓储资源相比也有较大的差距。而从仓储设施水平方面来看，当前东部各大城市群仓储市场都处于转型发展期，而关中平原城市群仓储市场正处于上升期，关中平原城市群仓储业水平与东部各城市群尚有差距。



数据来源：物联云仓

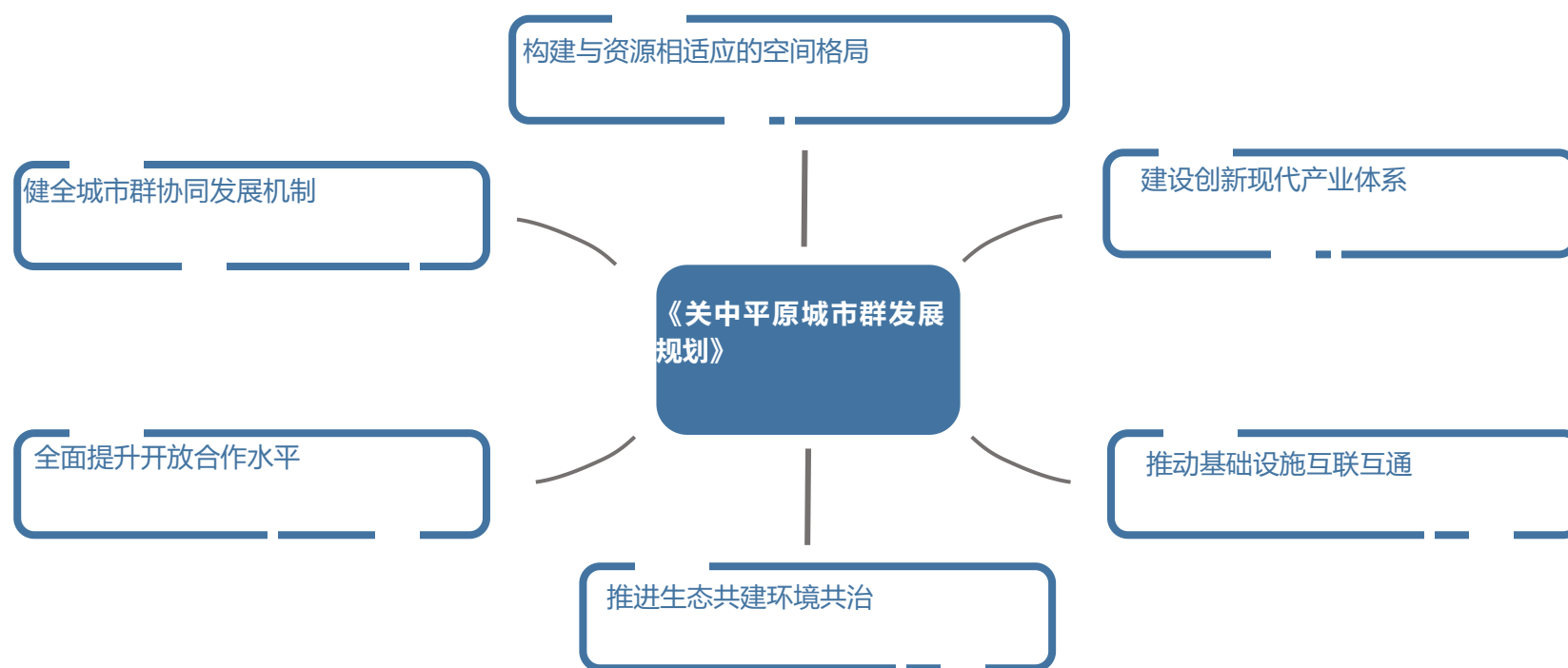
(三) 对外开放程度不够，对高端物流地产开发商和产业吸引力不强

就当前来看，关中平原城市群各城市发展观念和竞争意识不强，对外开放程度不够，开放型经济体系不够健全。同时由于仓储市场环境不优，民营经济发展滞后，大型仓储园区、大型企业不多，对高端物流地产开发商和产业吸引力不强。

(四) “区位+政策”双加持，仓储市场迎机遇

2018年2月7日，国家发改委官方网站公布《关中平原城市群发展规划》提出了培育发展关中平原城市群，发挥其承东启西、联接南北的区位优势，推动全国经济增长和市场空间由东向西、由南向北拓展，纵深推进西部大开发和“一带一路”建设，进一步引领和支撑西北地区开发开放的发展蓝图。2019年6月《2019年推进关中平原城市群建设行动计划》出台，从7个方面，提出了31条具体措施，让关中平原城市群互动发展，能够联动起来。做到城市间的差异化发展，和整个关中平原城市群一盘棋，统筹兼顾。

未来在“区位+政策”双加持下，关中平原城市群仓储市场也将迎来良好的发展机遇。



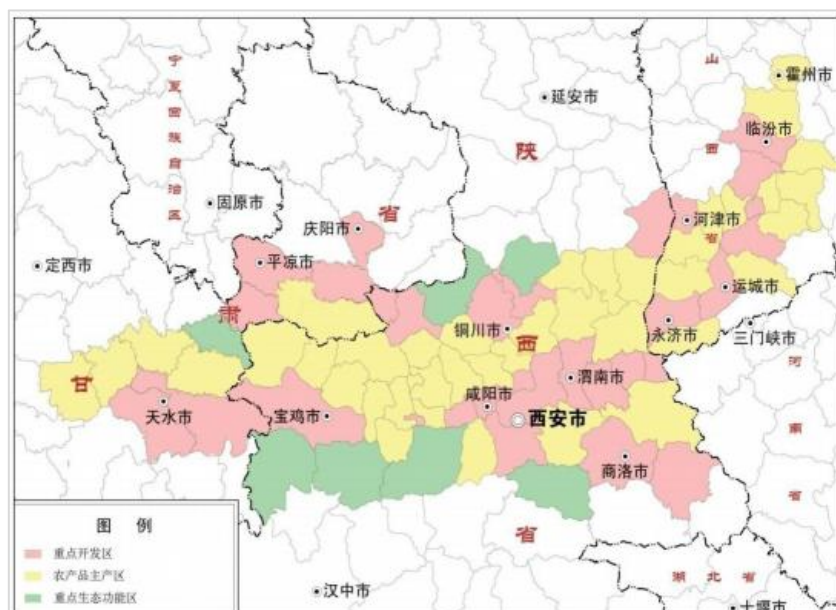
图片来源：物联网云仓

四、从《关中平原城市群发展规划（2017—2035年）》透视城市群仓储业未来发展

(一) 构建“一圈一轴三带”的总体格局，国土空间管控趋严

《规划》指出，强化西安服务辐射功能，加快培育发展轴带和增长极点，构建“一圈一轴三带”的总体格局，提高空间发展凝聚力。同时依次确定农业、城镇空间范围，并划定永久基本农田和城市开发边界。其中生态保护红线、永久基本农田范围内的空间原则上按禁止开发区域进行用途管制。城镇空间按照集约紧凑高效原则实施从严管控，优化城市规模结构。未来，西安、咸阳、宝鸡、铜川、渭南、杨凌、商洛、运城、临汾、天水、平凉、庆阳或将成为城市群仓储业重点开发区域。

关中平原城市群主体功能区拼图



关中平原城市群空间格局图

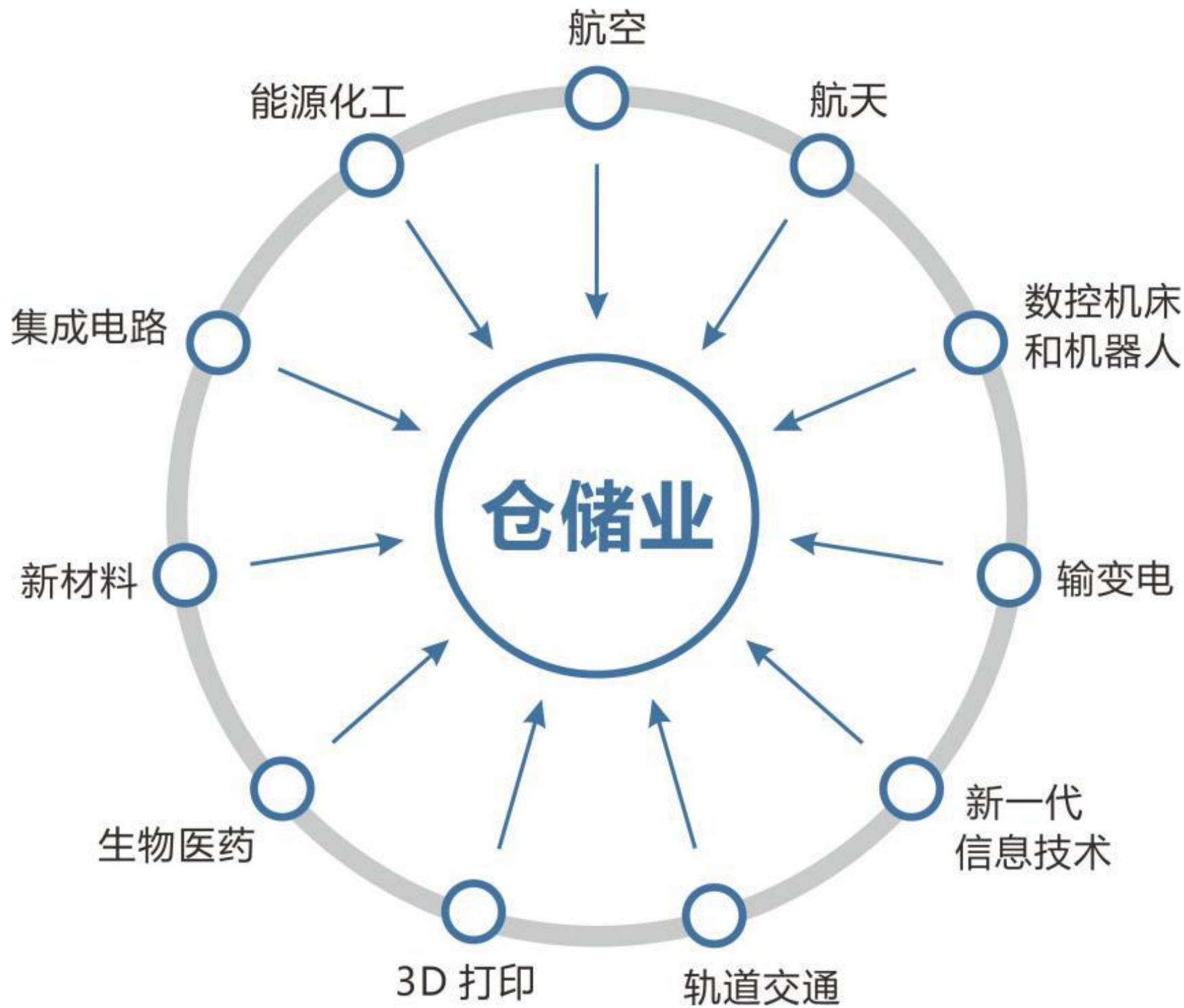


图片来源：《关中平原城市群发展规划》

(二) 创新产业链发展，将对仓储设施水平提出更高需求标准

《规划》提出，围绕能源化工、高端装备制造、航空、航天、新一代信息技术、新材料等优势产业，依托中国西部创新港、国家

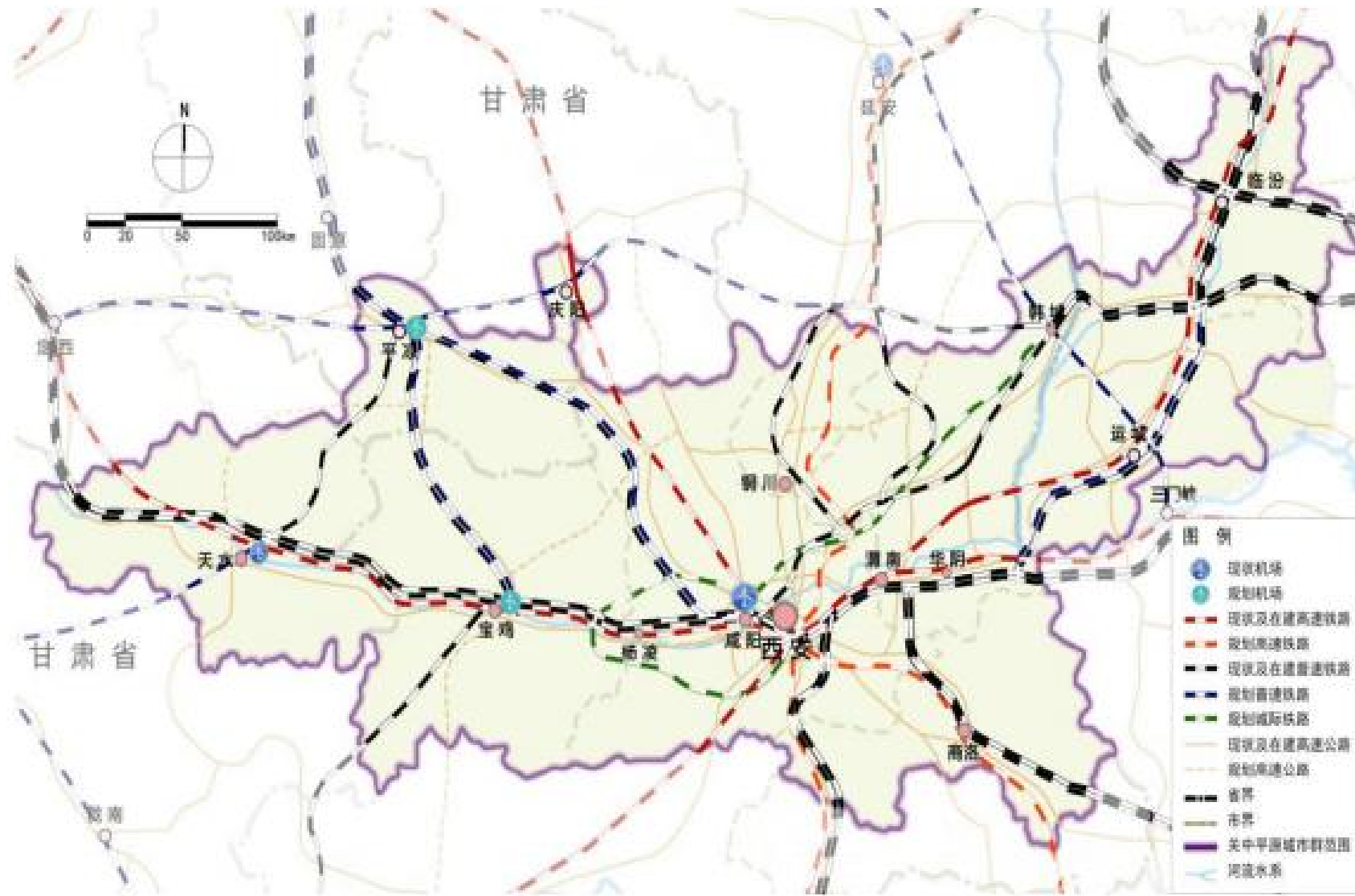
工程研究中心等产业化平台，实施重大产业创新工程，着力突破产业链缺失环节、薄弱环节、延伸环节等的技术瓶颈，促进产业关键技术研发和先进技术成果应用，推动产业由价值链低端向高端攀升。随着创新产业链发展，将对仓储设施水平提出更高需求标准，或将反推关中平原城市群仓储设施设备水平提升。



(三) 承接国际国内产业转移，关中平原仓储市场需求或将提升
《规划》指出，抓住“一带一路”建设、东部地区加工贸易转移等机遇，积极承接汽车、装备制造、电子信息、生物医药、食品加工、纺织等产业转移。随着国际国内产业向关中平原城市群的转移，该城市群仓储市场需求也将有所提升，关中平原城市群仓储资源整体供大于求的压力或将有所缓解。

(四) 综合交通运输网络构建，对大型物流地产开发商、企业的吸引力将有所提升
《规划》提出，加快构建关中平原城市群综合交通运输网络，包括构建城市群对外运输大通道，畅通城市群内快速交通网络、强化一体衔接的综合交通枢纽功能、提升综合运输服务能力和水平。随着交通基础设施建设的逐步完善，一方面可加强关中平原城市群与其他城市群的开发程度，另一方面对大型物流地产开发商、企业的吸引力也将有所提升。

关中平原城市群交通网规划示意图



图片来源：《关中平原城市群发展规划》

以上就是关于关中平原城市群仓储市场的分析，不难看出，关中平原城市群仓储市场的发展机遇和挑战并存。未来关中平原城市群仓储市场如何发展我们拭目以待。